----------S T A N O V Y ----------

----------BYTOVÉHO DRUŽSTVA BOROŠOVA 634 ----------

----------ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ ----------

Čl. 1 Právní postavení ----------

(1) Bytové družstvo, které přijalo tyto stanovy, je podle zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon č. 90/2012 Sb.) společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem vzájemné podpory svých členů zajišťováním bytových potřeb svých členů způsobem podle těchto stanov. ----------

(2) Bytové družstvo je obchodní korporací, jejíž právní poměry se řídí zejména ustanoveními zákona o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „ZOK“), ustanoveními občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) o právnických osobách a podnikateli, pokud se vztahují také na bytové družstvo, a těmito stanovami. ----------

(3) Za porušení svých závazků odpovídá bytové družstvo celým svým majetkem. Členové neručí za závazky bytového družstva, nestanoví-li zákon pro některé případy jinak. Uhrazovací povinnost mají členové jen v případech a v rozsahu, jak určuje zákon a tyto stanovy. ----------

(3) Bytové družstvo je povinno ve svém sídle zřídit informační desku. Informační deska je přístupná každý pracovní den v běžnou pracovní dobu všem členům družstva. Zároveň členům družstva, kteří jsou připojeni na internet, jsou informace předávány zprávami zasílanými na emailovou adresu. ----------

Čl. 2 Obchodní firma a sídlo ----------

(1) Firma: „Bytové družstvo Borošova 634“ ----------

(2) Sídlo: Borošova 634/2, 149 00 Praha 4 ----------

(3) IČ 2673 3943 ----------

Čl. 3 Předmět činnosti a podnikání ----------

Předmětem činnosti družstva je pronájem bytů a nebytových prostor s poskytováním pouze základních služeb zajišťujících řádný provoz těchto bytů a nebytových prostor. ----------

----------ČLENSTVÍ V BYTOVÉM DRUŽSTVU ----------

Čl. 4 Vznik členství ----------

(1) Členství v bytovém družstvu vzniká za podmínek daných zákonem a těmito stanovami. Členem družstva může být jen fyzická osoba. ----------

(2) Za trvání bytového družstva vzniká členství přijetím za člena usnesením členské schůze na základě písemné členské přihlášky, jsou-li splněny podmínky vzniku členství podle ZOK a těchto stanov. Členství vznikne dnem rozhodnutí o přijetí za člena, nejdříve však splněním vkladové povinnosti k základnímu členskému vkladu,----------

(3) Za trvání bytového družstva vzniká členství dále převodem nebo přechodem družstevního podílu na jinou osobu. Ke vzniku členství převodem nebo přechodem družstevního podílu může dojít jen v případě, že nabyvatel splňuje podmínky členství podle zákona a těchto stanov. ----------

(4) Vznik společného členství manželů a záležitosti s tím spojené jsou upraveny v čl.16 těchto stanov. ----------

Čl. 5 Postup pro přijetí za člena na základě písemné členské přihlášky----------

(1) Uchazeč o členství podává písemnou přihlášku za člena bytového družstva obsahující alespoň ----------
a) název bytového družstva, ----------
b) jméno a bydliště uchazeče o členství, ----------
c) vymezení družstevního podílu a potvrzení o zaplacení základního členského vkladu --
d) vymezení členského vkladu. ----------

(2) Členská schůze rozhodne o přijetí za člena na základě podané písemné přihlášky zpravidla na své nejbližší schůzi. Členovi se toto rozhodnutí předává buď osobně, nebo zasílá poštou dopisem s dodejkou. ----------

(3) V případě zamítnutí přijetí přihlášky uchazeče o členství, je bytové družstvo povinno vrátit již zaplacený základní členský vklad uchazeči o členství, a to do 30ti dnů ode dne, kdy bylo učiněno rozhodnutí o zamítnutí. ----------

Čl. 6 Seznam členů ----------

(1) Bytové družstvo vede seznam všech svých členů. Společní členové manželé se v seznamu členů výslovně uvádějí jako společní členové; je-li členem bytového družstva pouze jeden z manželů, uvádí se v seznamu pouze tento z manželů, bez ohledu, že vznikl společný nájem manželů k družstevnímu bytu. ----------

(2) Do seznamu členů se zapisuje: ----------
- jméno člena, bydliště (popř. i další adresa pro doručování), jména a datum narození všech osob v bytě bydlících ----------
- den a způsob vzniku a zániku členství v bytovém družstvu ----------
- výše základního členského vkladu a rozsah splnění vkladové povinnosti k členskému vkladu ----------
- určení, ke kterému předmětu nájmu člena nebo k předmětu nájmu jiné osoby se vztahuje každý jednotlivý další členský vklad. ----------

(3) Člen je povinen oznámit a podle povahy údaje případně doložit bytovému družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; bytové družstvo je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu. Člen družstva je oprávněn do seznamu nahlížet a žádat vydání potvrzení o svém členství nebo obsahu svého zápisu v seznamu členů.----------

(4) Předseda družstva umožní každému, kdo osvědčí právní zájem nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká, nahlédnutí do příslušné části seznamu. Podpis člena musí být úředně ověřen. ----------

Čl. 7 Práva a povinnosti člena bytového družstva----------

Člen bytového družstva má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami. -----

Člen má zejména tato práva: ----------
- účastnit se na jednání a rozhodování členské schůze, ----------
- volit a být volen za předsedu nebo místopředsedu družstva, má-li plnou způsobilost k právním úkonům, ----------
- podávat podněty a návrhy či stížnosti orgánům bytového družstva a být informován o jejich vyřízení, ----------
- seznámit se před konáním členské schůze, způsobem uvedeným v pozvánce na - členskou schůzi, s písemnými podklady pro členskou schůzi, zejména k činnosti a výsledkům hospodaření bytového družstva, ----------
- podílet se na činnosti bytového družstva podle těchto stanov a podle usnesení orgánů bytového družstva, ----------
- uplatnit podle zákona právo na námitky k členské schůzi a případně na následnou soudní ochranu proti rozhodnutí o vyloučení z bytového družstva, ----------
- podat návrh soudu podle zákona na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze, pokud je v rozporu s právními předpisy nebo se stanovami bytového družstva; tato práva mohou být uplatněna vždy jen způsobem a ve lhůtách podle ustanovení zákona a těchto stanov, ----------

- uplatňovat svá práva ve vztahu k seznamu členů podle ZOK a těchto stanov, ----------
- na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. Pro nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru se použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem družstevního bytu a nebytového prostoru s výjimkou ustanovení o výpovědi nájmu,
- na stanovení nájemného spojeného s užíváním družstevního bytu, ----------
- na roční vyúčtování zaplacených záloh nájemného a záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a na majetkové vypořádání v případě zániku členství. ----------
- nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, a vysloví-li s tím předem písemně souhlas předseda, může nájemce v rozsahu tohoto souhlasu v bytě i pracovat či podnikat; souhlas platí do doby jeho potvrzení usnesením členské schůze. Pokud by členská schůze souhlas odmítla, považuje se to od tohoto dne za odmítnutí souhlasu a člen bytového družstva-nájemce je povinen tuto činnost v bytě ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. ----------
- družstevní byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jedině s předchozím souhlasem členské schůze. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.----------

----------NÁJEM DRUŽSTEVNÍHO BYTU----------

Čl. 8 Právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu. ----------

(1) Základní podmínkou pro vznik práva člena bytového družstva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu je, že ----------
- člen se podílí nebo jeho právní předchůdce se podílel na pořízení bytu členským vkladem způsobem a ve výši určené podle těchto stanov ----------
- splňuje ostatní podmínky podle ZOK a těchto stanov. ----------

(2) Ustanovení této části stanov se podle povahy věci přiměřeně použijí také na jiný předmět nájmu. ----------

Čl. 9 Nájemní smlouva----------

(1) Nájemní smlouva se sjednává písemně a obsahuje alespoň ----------
   a) označení a popis předmětu nájmu, postup při stanovení výše nájemného, který byl schválen členskou schůzí, spolu se způsobem a lhůtami placení nájemného, -
   b) určení druhů plnění poskytovaných s užíváním družstevního bytu (služeb) v souladu se zákonem upravujícím poskytování plnění (služeb) spojených s bydlením a určení dalších náležitosti s tím spojených,----------
   c) určení, které opravy a údržbu v bytě a v jakém rozsahu si zajišťuje člen bytového družstva-nájemce sám na své náklady v souladu s těmito stanovami,----------
   d) ujednání o tom, že schválené změny výše nájemného a zálohových plateb nájemného, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě, s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn podle zákona a stanov. ----------
   e) nájemní smlouva může obsahovat další náležitosti podle okolností a potřeb.------

(2) V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením členské schůze v souladu se způsobem výpočtu nájemného nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci. ----------

Čl. 10 Nájemné ----------

Postup při stanovení výše nájemného určuje svým usnesením členská schůze v souladu se zákonem tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovému družstvu pouze účelně vynaložené náklady vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.----------

Čl. 11 Práva a povinnosti člena ve vztahu k nájmu družstevního bytu----------

- dodržovat povinnosti člena stanovené zákonem, stanovami a dodržovat usnesení orgánů bytového družstva, ----------
- splatit vkladovou povinnost k základnímu členskému vkladu a příslušný členský podíl, popř. i dodatečný členský vklad způsobem a ve lhůtách podle smlouvy o dodatečném členském vkladu, ----------
- chránit družstevní majetek, dodržovat domovní řád, provozní řád nebytových prostor, předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat byt a společné prostory a zařízení domu, ----------
- umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím oznámení zjištění technického stavu bytu, ----------
- oznamovat družstvu bez odkladu změny týkající se členů a příslušníků jeho domácnosti, které jsou podstatné pro vedení členské a bytové evidence a účtování záloh úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ----------
- hradit poplatky za úkony ve výši určené členskou schůzí, ----------
- přispívat na úhradu ztráty družstva na základě rozhodnutí členské schůze až do výše základního členského vkladu ----------
- provádět a hradit na svůj náklad veškerou běžnou údržbu a běžné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou a spojenou též s opravami, údržbou, popřípadě výměnou vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řadu v bytě. Za běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují, opravy a údržba soustavy rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, přívodů společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, vnější nátěry oken v bytě, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, pokud členská schůze nerozhodne jinak. ----------
- *Povinnost nájemce k provádění oprav bytu, včetně jeho vybavení, k výměně jednotlivých zařizovacích předmětů a jejich součástí není finančně limitována; vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu stanovených nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění, ani pozdějším právním předpisem, se neuplatní*. ----------
- platit nájemné spojené s užíváním bytu a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo zálohy na ně. ----------
- užívat družstevní byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s nájemní smlouvou a s těmito stanovami, ----------
- dbá, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pravidla stanovená usneseními orgánů bytového družstva pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Platí to rovněž pro členy nájemcovy domácnosti, ----------
- přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, ----------

- zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, a jde o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší bytovému družstvu jako pronajímateli, oznámí to nájemce ihned bytovému družstvu. Současně nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní bytovému družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla, ----------
- odstraní závady a poškození, které způsobil na domě či jeho zařízení sám nebo osoby žijící v jeho domácnosti nebo pobývající v bytě, ----------
- jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce bytovému družstvu bez zbytečného odkladu. Neodstraní-li bytové družstvo poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení. Neoznámí-li však nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na úhradu vynaložených nákladů, ----------
- po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným bytovým družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří bytovému družstvu. ----------
- není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného členskou schůzí, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil. Pokud byl písemný souhlas udělen, dojedná nájemce s bytovým družstvem písemně postup prací tak, aby byly dodržovány příslušné právní předpisy a nebyli zatěžováni stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou. Bytové družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů. ----------
- pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas bytovému družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do družstevního bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou předseda družstva. ----------
- nájemce je povinen strpět stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny v bytě prováděné pronajímatelem jedině za podmínek stanovených v NOZ v ustanoveních o nájmu bytu. ----------

Čl. 12 Majetková účast člena družstva ----------

(1) Majetková účast člena v družstvu je tvořena základním členským vkladem, členským podílem, příp. dodatečným členským vkladem. ----------
(2) Základní členský vklad je pro všechny členy stejný a je 2 200,- Kč. Po dobu trvání členství nemůže majetková účast člena družstva klesnout pod hodnotu základního členského vkladu. Základní členský vklad u přistupujícího člena družstva ve výši 2.200,- Kč je splatný na účet družstva nejpozději s podáním členské přihlášky do družstva. --------
(3) Družstevní podíl představuje vklad člena do družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku příslušejícího k domu a na financování technického zhodnocení domu. O výši členského podílu připadajícího na člena rozhoduje členská schůze družstva v přímé závislosti na velikosti bytu užívaného členem v poměru k celkovým nákladům družstva na pořízení družstevního bytového domu a pozemku příslušejícího k domu. -----

(4) Přidělení uvolněného bytu lze vedle úhrady členského podílu připadající na tento byt podmínit splacením dodatečného členského vkladu. Dodatečný členský vklad stanoví členská schůze družstva. Obdobně se postupuje i v případě povolení rozšíření stávajícího bytu, pokud se toto dotýká společných prostor v domě nebo nástavby či vestavby v domě. ----------

(5) Zastavení družstevního podílu a zřízení jiného věcného práva k družstevnímu podílu, je vyloučeno.

(6) Vyčlenění družstevního podílu do svěřeneckého fondu je vyloučeno.

Čl. 13 Práva a povinnosti bytového družstva jako pronajímatele družstevního bytu------

(1) Bytové družstvo má práva a povinnosti stanovené zákonem a těmito stanovami, ----------

Bytové družstvo zejména ----------

a) má povinnost předat družstevní byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů, ----------

b) má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil, ----------

c) je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby družstevního bytu příslušející bytovému družstvu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, je oprávněno bytové družstvo po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem požadovat, aby nájemce umožnil za tím účelem vstup do bytu, ----------

d) nepostará-li se nájemce družstevního bytu o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, ke které je povinen, má družstvo právo učinit tak po předchozím upozornění člena na jeho náklad samo v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu. ----------

(2) Bytové družstvo má právo ----------

požadovat na základě ustanovení v nájemní smlouvě nebo na základě usnesení členské schůze, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. ----------

Čl. 14 Převod družstevního podílu ----------

(1) Převod družstevního podílu člena bytového družstva na jiného člena nebo na jinou osobu nemohou orgány bytového družstva omezit ani jej vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky pro členství v bytovém družstvu podle ZOK a těchto stanov. Převod se uskutečňuje smlouvou o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu; pro způsob uzavření smlouvy se použijí ustanovení NOZ o uzavírání smluv. ----------

(2) Dnem, kdy nastanou právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, zanikne členství převodce v bytovém družstvu a vznikne členství nabyvatele v bytovém družstvu. ----------

(3) Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s převáděným družstevním podílem spojeny. V případě, že jsou s převodem družstevního podílu spojeny dluhy převodce vůči bytovému družstvu, dále dosud nesplněné splatné povinnosti ze smlouvy o členském vkladu sjednané mezi bytovým družstvem a převodcem, je povinen nabyvatel sjednat s bytovým družstvem nejpozději do 15ti dnů po dni nabytí právních účinků převodu družstevního podílu dohodu, v níž bude dojednán způsob a lhůty splacení dluhů, resp. splnění povinností ze smlouvy o členském vkladu splatných do dne nabytí členství nabyvatelem. Nebude-li taková dohoda sjednána z důvodů na straně nabyvatele nejpozději do 30ti dnů ode dne nabytí právních účinků převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu, považuje se to za důvod pro vyloučení člena z bytového družstva.----

(3) Právní účinky převodu družstevního podílu vůči bytovému družstvu nastávají a nabyvatel družstevního podílu se stává členem bytového družstva dnem, kdy byla bytovému družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu, nebo pozdějším dnem

určeným v této smlouvě. Stejné právní účinky vůči bytovému družstvu nastanou, je-li namísto samotné smlouvy o převodu družstevního podílu doručeno bytovému družstvu písemné prohlášení dosavadního člena o převodu členství a písemný souhlas nabyvatele členství. ----------

(4) Bytové družstvo neprodleně po doručení smlouvy nebo prohlášení podle odstavce 4 provede zápis příslušných změn v seznamu členů. ----------

(5) Převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu, včetně všech práv a povinností s tím spojených.-----

Čl. 15 Přechod družstevního podílu ----------

(1) Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v bytovém družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, kterému připadl družstevní podíl, včetně všech práv a povinností s tím spojených. Přechod družstevního podílu v bytovém družstvu nelze vyloučit v případě, že členovi, jehož družstevní podíl má přejít na právního nástupce, svědčí právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo je nájemcem družstevního bytu.----------

(2) Dědic družstevního podílu,, který nechce být členem družstva, může svou účast v družstvu vypovědět. ----------

(3) S právem nájmu k družstevnímu bytu přecházejícím na nabyvatele dochází současně k přechodu všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů dosavadního člena-nájemce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči tomuto dosavadnímu členovi-nájemci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu dosavadním nájemcem. ----------

(4) Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu na základě dohody o výměně družstevního bytu. ----------

(5) Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela tak, že společné členství manželů se přeměňuje na výlučné členství pozůstalého manžela. ----------

(6) Pro převod i přechod nájmu platí, že v případech, kdy je s členstvím v bytovém družstvu spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, převádí se nebo přechází na nabyvatele spolu s převodem nebo přechodem družstevního podílu právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu v rozsahu, v jakém náleželo dosavadnímu členovi. Shodně to platí, náleželo-li dosavadnímu členovi právo na uzavření více nájemních smluv k více předmětům nájmu. ----------

Čl. 16 Společné členství manželů ----------

(l) Vznikne-li jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu i společné členství manželů v družstvu. Ze společného členství jsou manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně, přičemž jako společní členové mají jeden hlas ----------

(2) Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je družstevní podíl součástí společného jmění manželů. Družstevní podíl není součástí společného jmění manželů, jestliže jej jeden z manželů nabyl způsobem zakládajícím jeho výlučné vlastnictví (darem, děděním apod.) a nebyl zařazen do společného jmění manželů---------

(3) Právo společného nájmu družstevního bytu manželi i společné členství vznikne také v případě přechodu a převodu členství na jednoho z manželů.----------

(4) Přeměnilo-li se společné členství manželů za trvání manželství na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo k družstevnímu bytu. ----------

(5) Při zániku manželství rozvodem v případě, kdy byl družstevní podíl v bytovém družstvu součástí společného jmění manželů, a bývalí manželé byli tedy společnými členy a společnými nájemci družstevního bytu, zanikne společný nájem manželů k družstevnímu bytu vypořádáním společného jmění manželů (na základě písemné dohody nebo rozhodnutím soudu) ve vztahu k družstevnímu podílu, jako součásti společného jmění

manželů. Výlučným členem a nájemcem družstevního bytu se stane ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu. ----------

(6) Společné členství manželů v družstvu zaniká i přechodem jejich členských práv a povinností, jejich písemnou dohodou s družstvem, vystoupením z družstva, vyloučením, zánikem družstva po ukončení likvidace, popř. jiným způsobem stanoveným zákonem.----

(7) Jestliže společné členství manželů zaniklo tím, že z družstva vystoupil nebo byl vyloučen jeden z manželů, zůstává druhému manželovi členství i nadále zachováno jako členství individuální (pokud existovalo společné jmění, je nutno jej před tím vypořádat).----------

(8) V ostatním se záležitosti společného členství manželů řídí ustanoveními NOZ o manželském majetkovém právu a společném jmění manželů.----------

Čl. 17 Bydlení manželů v družstevním bytě, nejsou-li společnými členy bytového družstva----------

Je-li jeden z manželů výlučným členem bytového družstva (družstevní podíl není součástí společného jmění manželů) mají oba manželé společné nájemní právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od něhož bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.---------

Čl. 18 Zánik členství v bytovém družstvu ----------

Členství v bytovém družstvu zaniká: ----------

- písemnou dohodou uzavřenou mezi družstvem a členem družstva, ----------
- vystoupením člena, ----------
- vyloučením člena, ----------
- převodem družstevního podílu, ----------
- přechodem družstevního podílu, ----------
- smrtí člena družstva, ----------
- prohlášením konkurzu na majetek člena družstva, ----------
- zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena, ----------
- doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, ----------
- zánikem družstva bez právního nástupce. ----------
- jiným způsobem stanoveným zákonem. ----------

Podrobnosti o zániku členství stanoví ZOK a tyto stanovy. ----------

Členství v družstvu se obnovuje, jestliže byl:

- *zrušen konkurz na majetek člena z jiných důvodu než pro splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že jeho majetek byl zcela nepostačující;*
- *skončen výkon rozhodnutí nebo zanikly účinky exekučního příkazu k postižení družstevního podílu, ledaže byla vymáhaná povinnost alespoň zčásti splněna z prostředků získaných postižením družstevního podílu.*

Členství podle odst. a) a b) se obnoví dnem, kdy je družstvu doručen projev vůle člena členství obnovit, pokud se tak stane do 4 měsíců ode dne právní moci příslušného rozhodnutí, jinak toto právo zaniká. Vyplatilo-li družstvo vypořádací podíl, člen ho nahradí družstvu spolu s projevem vůle členství obnovit, jinak se mu členství v družstvu neobnoví.

Čl. 19 Dohoda ----------

Dohodu o skončení členství uzavírají družstvo a člen písemně. Členství končí sjednaným dnem. Jedno vyhotovení dohody o skončení členství vydá družstvo členovi.----------

Čl. 20 Vystoupení ----------

(1) Člen může z bytového družstva vystoupit, a to písemným oznámením doručeným družstvu. Výpovědní doba při vystoupení z družstva činí dva měsíce. Běh výpovědní lhůty začíná prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemného oznámení o vystoupení družstvu. Oznámení o vystoupení může člen odvolat pouze písemně a se souhlasem družstva. ----------

(2) Členství zanikne uplynutím posledního dne výpovědní lhůty. ----------
(3) Člen může vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov. Podmínky a postup určuje zákon. ----------

Čl. 21 Vyloučení ----------
Člen bytového družstva nebo společní členové bytového družstva mohou být z bytového družstva po předchozí výstraze upravené v zákoně vyloučeni, jestliže člen ----------
a) závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, určené zákonem nebo stanovami, ----------
b) přestal splňovat podmínky pro členství v bytovém družstvu podle zákona a těchto stanov,-
c) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu, jeho majetku nebo členu družstva, popř. proti další osobě bydlící v domě nebo cizímu majetku, který se v tomto domě nachází. ----------
d) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu. ----------

Čl. 22 Rozhodnutí o vyloučení ----------
(1) O vyloučení rozhoduje členská schůze. **----------**
(2) O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se bytové družstvo dozvědělo o důvodu pro vyloučení, nejpozději však do 1 roku ode dne, kdy důvod pro vyloučení nastal. ----------
(3) Rozhodnutí o vyloučení musí obsahovat důvod vyloučení podle zákona a těchto stanov. Předcházela-li rozhodnutí o vyloučení písemná výstraha, nemůže být v rozhodnutí o vyloučení měněn důvod uvedený v písemné výstraze. Rozhodnutí o vyloučení musí současně obsahovat poučení vylučovaného člena o jeho právu podat odůvodněné námitky proti rozhodnutí o vyloučení k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí o vyloučení, *jinak toto právo zaniká* ----------
(4) Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu a musí být doručeno vylučovanému členovi s dodejkou, nebo předané osobně proti podpisu kopie.----------

Čl. 23 Postup člena proti rozhodnutí o vyloučení ----------
(1) Proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto rozhodnutí o vyloučení; k námitkám podaným v rozporu s tím se nepřihlíží. ----------
(2) Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaný člen podat ve lhůtě tří měsíců ode dne doručení tohoto rozhodnutí návrh k soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné. ----------

Čl. 24 Společná ustanovení k vyloučení----------
(1) Rozhodnutí o udělení výstrahy, o vyloučení člena, o zamítnutí námitek proti rozhodnutí o vyloučení, či jiné písemnosti týkající se vyloučení člena z bytového družstva, se vylučovanému (vyloučenému) členovi písemně doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na jeho adresu uvedenou v seznamu členů. ----------

(2) Jde-li o vyloučení společných členů-manželů, doručují se všechny písemnosti týkající se výstrahy a vyloučení podle odstavce 1, samostatně každému z manželů. Každý ze společných členů-manželů má právo proti rozhodnutí o vyloučení vznést námitky nebo podat návrh soudu i bez ohledu na vůli druhého z manželů. Ustanovení věty první a druhé platí přiměřeně také pro doručení písemné výstrahy před vyloučením a pro případné vyjádření se k této výstraze. ----------
(3) Členství vylučovaného člena zanikne marným uplynutím lhůty pro podání námitek proti rozhodnutí členské schůze o vyloučení k členské schůzi nebo dnem, kdy vylučovanému členovi bylo doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí jeho námitek. ----------
(4) Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení bytové družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství. ----------

(5) Bytové družstvo může rozhodnutí o vyloučení za podmínek stanovených zákonem zrušit.

Čl. 25 Převodem družstevního podílu ----------
Zánik členství převodem družstevního podílu upravují tyto stanovy. ----------

Čl. 26 Přechodem družstevního podílu ----------
Zánik členství přechodem družstevního podílu upravují tyto stanovy. ----------

Čl. 27 Úmrtí člena ----------
Zemře-li člen a nejde-li o společné členství manželů, přechází dnem jeho smrti členství v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad spolu s členským podílem. -----
S přechodem členství přechází na dědice i právo nájmu družstevního bytu.
Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy mu bylo nabytí dědictví potvrzeno, jinak toto právo zaniká. Výpověď musí byt písemná a podpis dědice musí byt úředně ověřen. K výpovědi musí byt připojena listina, z níž vyplývá, že nabytí dědictví je pravomocné.----------

Čl. 28 Zánik družstva ----------
Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku ----------

Čl. 29 Společná ustanovení k zániku členství ----------
(1) Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nájem družstevního bytu. ----------
(2) Osoba, jíž zanikl nájem bez právního nástupce, odevzdá družstevní byt bytovému družstvu v den, kdy nájem zanikl, popřípadě jiný pozdější den písemně dohodnutý s bytovým družstvem. Byt je odevzdán, obdrží-li bytové družstvo klíče, má možnost přístupu do bytu, byt je vyklizený a způsobilý k dalšímu užívání. O odevzdání bytu, včetně klíčů od bytu se sepíše zápis, který podepíše zástupce bytového družstva a osoba předávající byt bytovému družstvu. Byt musí být odevzdán bytovému družstvu ve stavu, v němž jej nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Osoba odevzdávající byt je povinna odstranit v něm změny, které byly provedeny v průběhu nájmu bez souhlasu bytového družstva, pokud nebude dohodnuto jinak. Změny provedené se souhlasem bytového družstva odstraní osoba odevzdávající byt, pokud si bytové družstvo a nájemce ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede družstevní byt do původního stavu. Zařízení a předměty pevně připojené na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez poškození bytu nebo jeho vybavení, se považují za vlastnictví bytového družstva. ----------
(3) Ustanovení NOZ o výpovědi nájmu bytu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí. -------

Čl. 30 Vypořádací podíl při zániku členství za trvání bytového družstva----------
(1) Zánikem členství v bytovém družstvu vystoupením, dohodou a vyloučením, popř. pokud je to uvedeno v zákoně nebo v těchto stanovách, vzniká bývalému členovi nárok na vypořádací podíl. ----------
(2) Vypořádací podíl se rovná výplatě majetkové účasti dosavadního člena družstva tj. základnímu členskému vkladu, členskému podílu a dodatečnému členskému vkladu.---

(3) Výplata vypořádacího podílu je vázána vždy na uvolnění družstevního bytu, pokud byl člen nájemcem. ----------
(4) Nárok na výplatu vypořádacího podílu vzniká ve lhůtách stanovených zákonem (§749 ZOK) ----------
(5) Vypořádací podíl se vyplácí v penězích, pokud není ve smlouvě o dalším členském vkladu dojednáno jinak. ----------

----------ORGÁNY BYTOVÉHO DRUŽSTVA ----------

Čl. 31 Orgány družstva ----------
jsou členská schůze, která je nejvyšším orgánem bytového družstva a která plní též funkci kontrolní komise a tříčlenné představenstvo. ----------
Členská schůze je oprávněna zřídit poradní komise, buď trvalé nebo dočasné.----------

Čl. 32 Členská schůze ----------
a) přijímá a mění stanovy, ----------
b) volí a odvolává členy představenstva družstva, ----------
c) schvaluje řádnou, mimořádnou nebo konzolidovanou účetní závěrku, popřípadě mezitímní účetní uzávěrku ----------
d) rozhoduje o rozdělení a užití zisku, popř. o způsobu úhrady ztráty,----------
e) rozhoduje o základních otázkách koncepce rozvoje družstva, ----------
f) rozhoduje o splynutí, sloučení, rozdělení a o jiném zrušení družstva nebo o změně právní formy, ----------
g) rozhoduje o významných majetkových dispozicích zejména o zatěžování majetku družstva věcnými břemeny, zástavními právy ----------
h) rozhoduje o prodeji nebo jiných majetkových dispozicích s nemovitostmi, ve kterých jsou byty, nebo s byty, takové rozhodnutí může členská schůze přijmout jen po předchozím písemném souhlasu většiny členů družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodnutí týká. To neplatí, jestliže družstvu vznikla povinnost převést byt nebo nebytový prostor do vlastnictví člena, který je nájemcem. ----------
i) rozhoduje o odvolání proti rozhodnutí představenstva družstva, ----------
j) projednává stížnosti členů, ----------
k) určuje výši odměny členů představenstva družstva a členů jiných orgánů bytového družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle zákona a stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat, ----------
l) schvaluje smlouvu o výkonu funkce podle § 59 ZOK a její změnu a zrušení, ----------
m) rozhoduje o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení, ----------
n) rozhoduje o rozdělení zisku nebo úhradě ztráty v souladu s § 750 ZOK, ----------
o) rozhoduje o uhrazovací povinnosti, ----------
p) rozhoduje o použití rezervního fondu, pokud byl zřízen, o zřízení a způsobu použití dalších fondů, ----------
q) schvaluje smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení, ----------

Čl. 33 Svolání členské schůze ----------
(1) Představenstvo svolává členskou schůzi podle potřeby, nejméně však jednou za každé účetní období a dále v případech uvedených v tomto článku stanov. Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena. ----------
(2) Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na internetových stránkách družstva a zašle ji členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Členům, kteří vlastní emailovou adresu ji může zaslat i elektronicky. Pozvánka musí být na internetových stránkách uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.
(3) Pozvánka na členskou schůzi obsahuje alespoň ----------

a) firmu a sídlo bytového družstva, ----------
b) místo a dobu zahájení členské schůze; místo a doba zahájení členské schůze se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena se jí zúčastnit, ----------
c) označení, zda se svolává členská schůze nebo náhradní členská schůze, ----------
d) program členské schůze a ----------
e) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu členské schůze, pokud nejsou přiloženy k pozvánce. ----------

(4) Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.----------
V případě rozhodování o změně stanov v části, která upravuje podmínky, za nichž vznikne členovi družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) se vyžaduje souhlas 3/4 všech členů družstva a souhlas těch členů družstva, kterým se při splnění podmínek pro vznik práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) mají změnit tyto podmínky.
K rozhodnutí o změně stanov, kterým se umožní zvýšení základního členského vkladu doplatkem člena, a k rozhodnutí o zvýšení základního členského vkladu se vyžaduje alespoň 3/4 všech členů družstva.
(5) Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu bytového družstva.
(6) Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že ----
a) ztráta bytového družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, anebo ----------
b) bytové družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu, přičemž navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.
(7) Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádalo alespoň 10 % členů bytového družstva. ----------
(8) Není-li členská schůze schopna usnášení ani po uplynutí 30 minut od jejího začátku, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně plánovaná.----------
(9) Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání.----------
(10) Záležitosti, které nebyly zařazeny v pozvánce do programu členské schůze, může členská schůze projednat jedině v případě, že jsou přítomni všichni členové bytového družstva a všichni tito členové s projednáním souhlasí. ----------
(11) O průběhu členské schůze pořizuje svolávající zápis, který podepisuje předseda a zvolený zapisovatel. Způsob seznamování členů bytového družstva se zápisem z členské schůze určí členská schůze svým usnesením nebo v jednacím řádu. ----------
(12) Zápis obsahuje alespoň: ----------
a) datum, místo a program schůze, ----------
b) přijatá usnesení, ----------
c) výsledky hlasování, ----------
d) nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování a případné námitky členů k přijatým usnesením uplatněné podle zákona. ----------
(13) Přílohu zápisu tvoří seznam účastníků schůze, pozvánka na ni a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům. ----------
(14) Každý člen obdrží a má právo si vyžádat jeho přílohy k nahlédnutí.----------
(15) Člen, který má za to, že usnesení členské schůze je v rozporu s právními předpisy, skutečným průběhem schůze nebo stanovami družstva, může podat soudu návrh na určení neplatnosti takového usnesení členské schůze, a to za splnění podmínek stanovených zákonem. ----------
(16) Členská schůze může schválit svůj jednací řád upravující podrobnosti svolávání a jednání, nesmí se však odchýlit od zákona a těchto stanov. ----------

Čl. 34 Usnášeníschopnost členské schůze ----------
(1) Členská schůze je schopna se usnášet, pokud je přítomna nadpoloviční většina všech členů bytového družstva, nevyžaduje-li zákon účast členů majících vyšší počet hlasů. ----
(2) Členská schůze se usnáší většinou hlasů přítomných členů, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů. ----------
(3) Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas, pokud není dále stanoveno jinak (manželé jako společní členové rovněž jeden). ----------

(4) Právo hlasovat na členské schůzi mají členové bytového družstva. Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo více členských schůzích. ----------
(5) Při posuzování schopnosti členské schůze se usnášet a při přijímání usnesení se nepřihlíží k přítomnosti a hlasům členů, kteří nemohou vykonávat hlasovací právo podle § 660 až 662 ZOK. ----------

Čl. 35 Rozhodování per rollam ----------
(1) Představenstvo může rozhodnout, že se rozhodnutí členské schůze uskuteční způsobem per rollam (písemně). ----------
(2) V případě rozhodování per rollam doručí představenstvo nebo osoba oprávněná ke svolání členské schůze všem členům písemný návrh rozhodnutí. ----------
(3) Návrh rozhodnutí obsahuje text navrhovaného rozhodnutí a jeho odůvodnění, ----------
(4) Rozhodná většina se počítá z celkového počtu hlasů všech členů družstva. ----------
(5) Výsledek rozhodování, včetně dne, kdy bylo rozhodnuto, oznámí představenstvo všem členům do 10 dní zasláním rozhodnutí členům na jejich emailovou adresu, nebo vložením rozhodnutí do schránky. ----------
Další podrobnosti o členských schůzích upravuje zákon.----------

Čl. 36 Společná ustanovení o volených orgánech družstva ----------
(1) Do orgánů bytového družstva mohou být voleni a členy těchto orgánů mohou být pouze členové bytového družstva. Každý člen voleného orgánu má při hlasování v tomto orgánu 1 hlas. Výkon funkce člena voleného orgánu je výkonem osobní povahy.----------
(2) Členem představenstva může být zvolen jen člen družstva starší 18ti let. V těchto funkcích však nemohou být osoby, které jsou mezi sebou ve vztahu příbuzenském v řadě přímé nebo sourozenci nebo manžely. ----------
(3) Funkční období volených orgánů je 5 let. Funkční období voleného orgánu končí všem jeho členům za stejnou dobu. Člen bytového družstva může být volen členem voleného orgánu opětovně. ----------
(4) Člen bytového družstva, který je do své funkce zvolen, může z ní odstoupit. Nesmí tak učinit v době, kdy je to pro bytové družstvo nevhodné. Je povinen to písemně oznámit členské schůzi družstva, kterou je představenstvo povinno za tím účelem svolat. Ve výkonu funkce končí člen představenstva až dnem, kdy členská schůze odstoupení projedná. Není-li odstoupení projednáno členskou schůzí ani do 3 měsíců ode, kdy se konala nebo měla konat členská schůze, na které mělo být projednáno odstoupení člena představenstva z funkce, pokládá se marným uplynutím této lhůty odstoupení za projednané. ----------
(5) Kromě členů orgánů může být volen do orgánů i potřebný počet náhradníků, které si příslušný orgán povolává v případě potřeby na uvolněnou funkci člena, a to v pořadí, v jakém byli podle počtu získaných hlasů zvoleni. ----------
(6) Při skončení funkčního období voleného orgánu předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 11, funkci za celý volený orgán, včetně písemností bytového družstva, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Jednací řád nebo usnesení členské schůze může určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce. ----------

(7) Práva a povinnosti mezi bytovým družstvem a členem jeho voleného orgánu se řídí přiměřeně ustanoveními NOZ o příkazu, neplyne-li něco jiného ze smlouvy o výkonu

funkce, pokud byla mezi bytovým družstvem a členem voleného orgánu uzavřena, nebo nevyplývá-li ze ZOK něco jiného. ----------

(8) Odměnu za výkon funkce člena voleného orgánu bytového družstva lze poskytnout jedině v případě, že je schválena usnesením členské schůze. ----------

(9) V ostatním se použijí ustanovení ZOK a NOZ, která se týkají volených orgánů a členství ve volených orgánech obchodních korporací nebo obecně právnických osob, pokud se vztahují také na volené orgány bytového družstva. ----------

Čl. 37 Představenstvo družstva ----------

(1) Představenstvo je statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou podle zákona nebo stanov družstva v působnosti členské schůze družstva. ----------

(2) Představenstvo plní usnesení členské schůze a odpovídá jí za svou činnost----------

(3) Představenstvo družstva zejména: ----------

b) rozhoduje o žádosti člena k vydání souhlasu družstva k výměně nebo k podnájmu; rozhodnutí musí byt sděleno členovi do 14 dnů ode dne obdržení písemné žádosti--------

c) svolává členskou schůzi ----------

d) zveřejňuje vyúčtování nájemného a záloh na služby a výši nedoplatků----------

e) rozhoduje o dalších záležitostech na základě pověření členskou schůzí----------

Čl. 38 Funkce v představenstvu družstva ----------

Představenstvo volí ze svých řad předsedu představenstva družstva a místopředsedu představenstva družstva. ----------

Čl. 39 Jednání za družstvo ----------

Za družstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda, každý samostatně. Podepisování za družstvo se děje tak, že k firmě družstva připojí svůj podpis předseda spolu s místopředsedou. ----------

Čl. 40 Náležitosti vydávání rozhodnutí ----------

Rozhodnutí, které se týká jednotlivých členů družstva, jim musí být oznámeno a doručeno.---

Lhůta k podání odvolání proti rozhodnutí činí 15 dnů od doručení, nestanoví-li zákon nebo stanovy jinak. Odvolání má odkladný účinek, nestanoví-li zákon nebo stanovy jinak.----------

Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze. ----------

Rozhodnutí, které se týká více členů družstva event. uživatelů, jakož i svolání členské schůze se oznamuje zveřejněním na určeném místě v domě. ----------

----------HOSPODAŘENÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA----------

Čl. 41 Zdroje krytí nákladů bytového družstva ----------

jsou zejména členské vklady, výnosy z nájemného bytů a nebytových prostor, ostatní výnosy a přijaté zálohy na služby. ----------

(1) Bytové družstvo vytváří nedělitelný fond ----------

(2) Bytové družstvo může vytvářet i další fondy družstva podle svých potřeb.----------

(3) Pravidla pro tvorbu a čerpání jednotlivých fondů určuje směrnice schválená členskou schůzí, a to v souladu se ZOK, jinými právními předpisy a s těmito stanovami.----------

Čl. 42 Dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice ----------

(1) Zdroj na opravy a investice se tvoří pravidelnými i mimořádnými příspěvky z nájemného.

(2) Zdroj na opravy a investice se používá na financování oprav, údržby, případně dalších provozních nákladů a na financování investičních nákladů, zejména rekonstrukcí a modernizací bytového domu. ----------

(3) Způsob tvorby a použití tohoto zdroje podrobně upravuje směrnice, schválená členskou schůzí. ----------

Čl. 43 Další fondy bytového družstva ----------
Družstvo zřizuje tyto fondy: fond základního kapitálu, nedělitelný fond, provozní fond a rezervní fond. Docílený zisk se použije k přídělu do uvedených fondů, dle rozhodnutí členské schůze ----------

Čl. 44 Fond základního kapitálu ----------
(1) Základní kapitál je tvořen souhrnem základních členských vkladů.----------
(2) Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů. Používá se rovněž k vrácení základního členského vkladu při zániku členství. ----------
(3) Základní kapitál činí 50 000,-Kč a v této výši se zapisuje jako zapisovaný základní kapitál do obchodního rejstříku. ----------

Čl. 45 Nedělitelný fond ----------
(1) Nedělitelný fond se tvoří ze zisku bytového družstva. Používá se na úhradu ztráty bytového družstva. ----------
(2) Nedělitelný fond nelze za trvání bytového družstva rozdělit mezi členy.----------

Čl. 46 Fond provozní ----------
(1) Fond je tvořen z pravidelných měsíčních úhrad placených členy družstva popř. nájemci nebo uživateli. ----------
(2) Prostředky fondu se používají na úhrady za běžné provozní a správní náklady, které proplácí družstvo zejména na základě došlých faktur a jiných dokladů.----------
(3) Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých členů popř. nájemců nebo uživatelů a vyúčtovávají se ročně podle skutečného či rozpočítaného odběru služeb jednotlivými členy družstva, popř. jinými odběrateli služeb. ----------

Čl. 47 Rezervní fond ----------
(1) Fond rezervní se dlouhodobě vytváří na vrub nákladů pravidelným příspěvkem, který je součástí úhrad či příspěvků dle rozhodnutí příslušného orgánu v rámci družstva.----------
(2) Rezerva se používá na úhradu nákladů na údržbu a opravy společné části bytového fondu (opravy povrchu, společných instalací až k bytovým uzávěrům, měřičům apod.)-----
(3) Nevyčerpaná rezerva se převádí do příštího roku. ----------

Čl. 48 Zisk bytového družstva ----------
Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů-nájemců družstevních bytů a k dalšímu rozvoji bytového družstva při uspokojování těchto bytových potřeb. ----------

Čl. 49 Ztráta bytového družstva ----------
Ztráta bytového družstva se hradí podle usnesení členské schůze, a to z následujících zdrojů: ----------
- z nerozděleného zisku minulých let, ----------
- z nedělitelného fondu, případně z jiných zajišťovacích fondů, pokud byly usnesením členské schůze zřízeny, ----------
- uhrazovací povinností členů, ----------
- ze základního kapitálu formou snížení základního členského vkladu,----------
- kombinací způsobů uvedených pod písm. a) až d). ----------

Čl. 50 Uhrazovací povinnost členů ----------
(1) Členská schůze může uložit členům bytového družstva povinnost přispět na úhradu ztráty družstva (dále jen „uhrazovací povinnost“).----------
(2) Uhrazovací povinnost je stejná pro všechny členy a její výše činí nejvýše trojnásobek základního členského vkladu není-li dále stanoveno jinak. Uhrazovací povinnost lze uložit i opakovaně. Další uhrazovací povinnost členovi nelze uložit, pokud celková výše

uhrazovací povinnosti člena za dobu trvání jeho členství v družstvu dosáhne trojnásobku základního členského vkladu. ----------

(3) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit také jen těm členům družstva, kteří způsobili ztrátu družstva nebo se podstatným způsobem na vzniku ztráty družstva podíleli. ----------

(4) Kdo byl členem družstva pouze po určitou část účetního období, v němž vznikla ztráta družstva, plní pouze poměrnou část uhrazovací povinnosti za tuto část účetního období.--

Čl. 51 Uložení uhrazovací povinnosti ----------

(1) Uhrazovací povinnost může členská schůze uložit, jestliže----------

a) ztráta bytového družstva byla zjištěna řádnou nebo mimořádnou účetní závěrkou,------

b) členská schůze projednala řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku,----------

c) k úhradě ztráty byl použit nerozdělený zisk z minulých let a rezervní fondy a jiné fondy, jsou-li podle usnesení členské schůze zřízeny a lze je podle pravidel schválených členskou schůzí použít také k úhradě ztráty bytového družstva, ----------

d) rozhodnutí členské schůze o uhrazovací povinnosti členů bylo přijato do 1 roku ode dne skončení účetního období, v němž ztráta hrazená uhrazovací povinností vznikla.---

(2) Uhrazovací povinnost může být členům uložena nejvýše v rozsahu skutečné výše ztráty bytového družstva za dané účetní období. ----------

Čl. 52 Zrušení bytového družstva ----------

(1) Družstvo se zrušuje právním jednáním, rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo z dalších důvodů stanovených zákonem. O dobrovolném zrušení družstva rozhoduje členská schůze. ----------

(2) Po zrušení družstva se vyžaduje jeho likvidace, ledaže celé jeho jmění nabývá právní nástupce. Zrušuje-li se družstvo při přeměně, zrušuje se bez likvidace dnem účinnosti přeměny. ----------

(3) Podíl člena na likvidačním zůstatku je roven splněné vkladové povinnosti k členskému vkladu. Podíl na likvidačním zůstatku se vyplácí v penězích. Nelze-li práva všech členů uspokojit zcela, uspokojí se poměrně. Pokud po uspokojení práv všech členů ohledně podílu na likvidačním zůstatku zůstanou nerozděleny nějaké prostředky z likvidačního zůstatku, rozdělí se mezi členy rovným dílem. ----------

V ostatním platí právní předpisy vztahující se také na likvidaci bytového družstva. ----------

Čl. 53 Náležitosti vydávání rozhodnutí ----------

Rozhodnutí, které se týká jednotlivých členů družstva, jim musí být oznámeno a doručeno.---

Lhůta k podání odvolání proti rozhodnutí činí 15 dnů od doručení, nestanoví-li zákon nebo stanovy jinak. Odvolání má odkladný účinek, nestanoví-li zákon nebo stanovy jinak. ----------

Doručení doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné v případech stanovených zákonem, stanovami nebo rozhodnutím členské schůze. ----------

Rozhodnutí, které se týká více členů družstva event. uživatelů, jakož i svolání členské schůze se oznamuje zveřejněním na určeném místě v domě. ----------

Čl. 54 Vztahy k nájemcům-nečlenům družstva ----------

Nájemní vztahy se řídí občanským zákoníkem a těmito stanovami. ----------

Vztahy k nečlenům družstva – nájemcům se řídí občanským zákoníkem. Způsob placení nájemného a ceny služeb stanoví usnesením členská schůze. ----------

Nečlen družstva – nájemce bytu je povinen hradit běžné opravy v bytě včetně jeho zařízení, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě a obecně platnými právními předpisy. ----------

---------- **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ** ----------

Čl. 55 Závěrečná ustanovení ----------

(1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy bytového družstva a ustanovení vnitřních předpisů bytového družstva, která jsou v rozporu s těmito stanovami. ----------

(2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti bytového družstva a členů bytového družstva ode dne nabytí účinnosti těchto stanov. ----------

(3) Přijetím těchto stanov formou změny dosavadních stanov se bytové družstvo podřizuje ZOK jako celku podle § 777 odst.5 ZOK. Údaj o tom zapíše bytové družstvo do obchodního rejstříku. ----------

(4) Na základě postupu podle odstavce 1 nabývá změna dosavadních stanov bytového družstva, provedená přijetím těchto stanov, účinnosti zveřejněním zápisu o podřízení se ZOK jako celku v obchodním rejstříku, jak stanoví § 777 odst.5 ZOK. ----------

(5) Tyto stanovy byly schváleny usnesením členské schůze bytového družstva dne 3.9.2014.----------